

	MEMORIA JUSTIFICATIVA	Versión: 2.0
		Fecha: 13/08/2015
		Código: NMV-F-01

Tipo de proyecto normativo: (Marque con una X)	Decreto	X
	Resolución	
	Otro - ¿Cuál?	
Se debe escribir el epígrafe del proyecto normativo		
"Por el cual se adiciona el Decreto 1077 de 2015, en relación con la enajenación directa de viviendas de interés social"		

ESTUDIO DE IMPACTO Y MEMORIA JUSTIFICATIVA¹

<p>1. Antecedentes, razones de oportunidad y conveniencia que justifican su expedición</p> <p>El artículo 51 de la Constitución Política de Colombia consagró el derecho de todos los colombianos a tener una vivienda digna y estableció que el Estado es quien fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho.</p> <p>El Decreto Ley 200 de 1939 creó el Instituto de Crédito Territorial (ICT), como un establecimiento público encargado de la construcción y financiación de programas de vivienda popular en todo el país.</p> <p>A través de Ley 3ª de 1991 el Instituto de Crédito Territorial -ICT- cambio su denominación por Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana -INURBE.</p> <p>Mediante la Ley 281 de 1996 se redefinieron las funciones del Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, INURBE, y se autorizó al Gobierno la organización de una Unidad Administrativa Especial - UAE con el objeto de adelantar las funciones a cargo del INURBE, relacionadas con la administración, terminación y liquidación de actos, contratos y operaciones iniciados por el Instituto de Crédito Territorial con anterioridad a la vigencia de la Ley 3ª de 1991.</p> <p>La mencionada Unidad fue creada mediante el Decreto 1565 de 1996 y posteriormente disuelta y liquidada a través del Decreto 1121 de 2002 que en su artículo 4º previo:</p> <p style="padding-left: 40px;"><i>"Subrogación de obligaciones y derechos. En cumplimiento de la Ley 281 de 1996 y del Decreto 1565 de 1996, los activos y pasivos, derechos y obligaciones de la Unidad Administrativa Especial Liquidadora de los Asuntos del Instituto de Crédito Territorial no liquidados a 28 de mayo de 2002, serán transferidos y asumidos por el INURBE. Parágrafo. Igualmente los eventuales derechos y obligaciones que surjan en el proceso de disolución y liquidación, serán transferidos y asumidos por el INURBE".</i></p> <p>El Gobierno Nacional mediante el Decreto 554 de 2003 ordenó la liquidación y supresión del Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana INURBE, y mediante el artículo 10 estableció:</p> <p style="padding-left: 40px;"><i>"Reglas para la disposición de bienes. El proceso de disposición de bienes a causa de la liquidación de la entidad, se regirá por lo señalado en el Decreto-ley 254 de 2000 y demás normas que lo</i></p>
--

¹ El contenido de este documento incluye los requerimientos de la etapa previa, de que trata el Anexo a que hace referencia el Decreto 1081 de 2015, en lo relacionado con las directrices generales de técnica normativa.

adicionen, modifiquen o sustituyan.

Los bienes y derechos cuyo titular sea el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, INURBE, en Liquidación y de la Unidad Administrativa Especial Liquidadora del Instituto de Crédito Territorial, ICT, harán parte de la liquidación, salvo los que por compromisos derivados del Instituto de Crédito Territorial deban ser transferidos a personas que hayan acreditado estar al día en sus obligaciones con esa entidad, los que podrán ser transferidos a favor de estas personas mediante resolución. En igual forma se procederá con la transferencia de los bienes a los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda en especie y complementarios asignados en desarrollo de la Ley 708 de 2001 hasta la fecha de entrada en vigencia del presente Decreto. Esta operación se hará mediante resolución en los términos de la citada ley y el Decreto 933 de 2002”.

A su vez, el artículo 11 del mencionado decreto, señala que una vez concluido el plazo para la liquidación del Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, INURBE en Liquidación, los bienes, derechos y obligaciones pasarán a la Nación, Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, hoy Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, responsabilidades que debe asumir la entidad por la finalización del Contrato de Fiducia Mercantil número 763 de 2007 con el consorcio PAR INURBE en Liquidación.

En ese sentido, teniendo en cuenta las actividades derivadas de la subrogación, le corresponde al Ministerio atender la gestión en materia de saneamiento predial de todas las actuaciones administrativas iniciadas por los extintos ICT, UAE liquidadora de los asuntos del ICT e INURBE, en especial, la enajenación directa de viviendas de interés social ocupadas ilegalmente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3° de la Ley 1001 de 2005, que establece:

“Artículo 3°. Cuando la ocupación ilegal recaiga sobre una vivienda de interés social cuya propiedad se encuentre radicada en cabeza de los desaparecidos Instituto de Crédito Territorial, la Unidad Administrativa Especial Liquidadora de los Asuntos del Instituto de Crédito Territorial o del Inurbe, en Liquidación, se procederá a su enajenación directa, en primer lugar al ocupante sin sujeción a la Ley 80 de 1993 y sus decretos reglamentarios.

El ofrecimiento de venta se hará al ocupante por el valor del avalúo comercial del inmueble, descontado sobre el mismo, el equivalente a un subsidio familiar de vivienda hasta por un monto de veintiún (21) salarios mínimos legales mensuales vigentes. El saldo se cancelará conforme al literal a) del artículo 1° de esta ley.

En el evento que el ocupante no se allane a la adquisición del inmueble, se procederá a solicitar su restitución conforme a la ley o a su enajenación a los terceros que demuestren su interés sobre el inmueble, en las condiciones físicas y jurídicas que se encuentre.

Parágrafo. Sin perjuicio de lo establecido en la Ley 901 de 2004, para efecto de pagos de derechos registrales que se causen para la inscripción de las resoluciones de transferencias de inmuebles efectuados en desarrollo de la presente ley, cualquiera que sea su naturaleza, estos se liquidarán sobre la base de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes.”

De otra parte, de acuerdo con la información que reposa en el Grupo de Titulación y Saneamiento Predial de la Dirección del Sistema Habitacional del Viceministerio de Vivienda y el numeral 5° del Acta de entrega final *“Por medio de la cual el Patrimonio Autónomo de Remanentes – Consorcio PAR INURBE EN LIQUIDACIÓN – FIDUPREVISORA SA.- FIDUAGRARIA S.A. hace entrega al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de las gestiones adelantadas en virtud de la aplicación del artículo 3° de la Ley 1001 de 2005”* de fecha 1 de febrero de 2014, existen mil trescientas tres (1303) viviendas que se encuentran en las condiciones fácticas señaladas en el artículo 3° de la Ley 1001 de 2005, aclarando que dicha cifra puede variar una vez se verifique la existencia de más inmuebles que cumplan con las condiciones objeto de la reglamentación propuesta.

Las mil trescientas tres (1303) viviendas se encuentran ubicadas en los siguientes departamentos:

TABLA 1

DEPARTAMENTO	NUMERO DE INMUEBLES
ANTIOQUIA	10
ATLANTICO	510
BOGOTA D. C.	3
BOLIVAR	1
BOYACA	2
CALDAS	24
CAQUETA	2
CESAR	124
CHOCO	3
CORDOBA	75
CUNDINAMARCA	2
GUAJIRA	12
MAGDALENA	425
NORTE SANTANDER	28
RISARALDA	4
SANTANDER	78
TOTAL	1303

Fuente. Información validada por el Grupo de Titulación y Saneamiento Predial de la Dirección del Sistema Habitacional del Viceministerio de Vivienda, teniendo en cuenta la base de datos de la entrega final del Patrimonio Autónomo de Remanentes – Consorcio PAR INURBE EN LIQUIDACIÓN – FIDUPREVISORA SA.- FIDUAGRARIA S.A.

Teniendo en cuenta lo anterior y en razón a que a la fecha el artículo 3° de la Ley 1001 de 2005 no se encuentra reglamentado, se hace necesario adicionar un capítulo al Decreto 1077 de 2015 estableciendo las condiciones y requisitos para llevar a cabo la enajenación directa de las viviendas de interés social con el fin de garantizar el acceso a la propiedad a los ocupantes, precisando:

1. La forma de identificar las viviendas, con el fin de establecer si pueden ser objeto de la aplicación del artículo 3 de la Ley 1001 de 2005, validando que:
 - a) La vivienda se ubique dentro del perímetro urbano.
 - b) La vivienda no se encuentre en zonas de reserva de obra pública o de infraestructuras básicas del nivel nacional, regional o municipal; en áreas no aptas para la localización de vivienda; en zonas de alto riesgo no mitigable; zonas de protección de los recursos naturales, conforme con el Plan de Ordenamiento Territorial, Esquema de Ordenamiento Territorial o Plan Básico de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que los desarrollen o complementen.
 - c) El destino del inmueble sea residencial o habitacional.
 - d) La vivienda cuente con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.
2. El trámite para lograr la identificación de los ocupantes ilegales, previendo la posibilidad de adelantar visitas a las viviendas con el fin de verificar quienes las habitan.
3. El valor de venta del inmueble que comprende el valor de avalúo comercial que deberá ser practicado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o a las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las lonjas de propiedad raíz del lugar donde se ubiquen los bienes objeto de la avalúo, del cual se descontará el valor equivalente a un Subsidio Familiar de Vivienda que será de hasta 21 SMLMV, previendo además, que el ocupante deberá cubrir por lo menos el 10% del valor del inmueble, en razón al fin previsto por la norma (Enajenar y no ceder la vivienda) y que del equivalente a un Subsidio Familiar a

Vivienda a otorgar siempre se descontará el costo del avalúo.

4. La acreditación del cumplimiento de los requisitos establecidos en la normatividad vigente para acceder al subsidio familiar de vivienda, atendiendo lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 1001 de 2005.
5. Las causales de restitución de la vivienda, y por último,
6. La restitución del equivalente al subsidio familiar de vivienda otorgado cuando el ocupante incumpla lo consagrado en el artículo 8° de la Ley 3ª de 1991, modificado por el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012.

Por otra parte, es pertinente aclarar que la presente reglamentación prevé que el saldo del valor del inmueble a reconocer debe ser cubierto en su totalidad por el ocupante ilegal sin atender la facultad dada exclusivamente a los extintos ICT-INURBE en el literal a) del artículo 1° de la Ley 1001 de 2005, que en su tenor literal dispone:

"Artículo 1°. Facúltase al Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, en Liquidación, para reliquidar los créditos insolutos de los adjudicatarios del desaparecido Instituto de Crédito Territorial, ICT, de la siguiente manera:

a) El saldo de capital insoluto de la obligación se liquidará a una tasa de 12 puntos porcentuales anuales, con corte a la fecha de presentación del proyecto de ley;"

En razón a que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tiene la calidad de subrogatario legal más no de entidad financiera para este efecto, adicionalmente esta reliquidación aplica únicamente a adjudicatarios del desaparecido ICT calidad que no tienen los ocupantes ilegales a los que les aplica la reglamentación propuesta.

Por último, con la presente reglamentación se dispone que las actuaciones derivadas de la aplicación del decreto serán comunicadas a terceros afectados o interesados de conformidad con lo previsto en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011.

2. Impactos esperados

Lograr la transferencia de los predios que se encuentran cobijados con las disposiciones previstas en el artículo 3° de la Ley 1001 de 2005, garantizando el acceso a la vivienda a través de la formalización de la propiedad en cabeza de los ocupantes ilegales que cumplan con los requisitos, permitiendo que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio sanee los asuntos pendientes de los extintos ICT-INURBE.

2.1. Oportunidad del proyecto

La reglamentación propuesta es oportuna teniendo en cuenta que a la fecha no se cuenta con una norma que establezca cuales son los requisitos que deben cumplir los ocupantes, ni las características de las viviendas enajenables, que garantice la operatividad del artículo 3° de la Ley 1001 de 2005.

2.2. Impacto jurídico

A) FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL

El artículo 51 de la Constitución Política, en relación con el deber del Estado de promover el acceso a una vivienda establece: *"Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda."*

El numeral 11 del artículo 189 de la Constitución prevé que corresponde al Presidente de la

República, entre otras funciones, ejercer la potestad reglamentaria, mediante la expedición de los decretos necesarios para la cumplida ejecución de las leyes.

B) FUNDAMENTO LEGAL:

El artículo 3° de la Ley 1001 de 2005; "Por medio de la cual se adoptan medidas respecto a la cartera del Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, en Liquidación, y se dictan otras disposiciones" que dispone:

"Artículo 3°. Cuando la ocupación ilegal recaiga sobre una vivienda de interés social cuya propiedad se encuentre radicada en cabeza de los desaparecidos Instituto de Crédito Territorial, la Unidad Administrativa Especial Liquidadora de los Asuntos del Instituto de Crédito Territorial o del Inurbe, en Liquidación, se procederá a su enajenación directa, en primer lugar al ocupante sin sujeción a la Ley 80 de 1993 y sus decretos reglamentarios.

El ofrecimiento de venta se hará al ocupante por el valor del avalúo comercial del inmueble, descontado sobre el mismo, el equivalente a un subsidio familiar de vivienda hasta por un monto de veintiún (21) salarios mínimos legales mensuales vigentes. El saldo se cancelará conforme al literal a) del artículo 1° de esta ley.

En el evento que el ocupante no se allane a la adquisición del inmueble, se procederá a solicitar su restitución conforme a la ley o a su enajenación a los terceros que demuestren su interés sobre el inmueble, en las condiciones físicas y jurídicas que se encuentre.

Parágrafo. Sin perjuicio de lo establecido en la Ley 901 de 2004, para efecto de pagos de derechos registrales que se causen para la inscripción de las resoluciones de transferencias de inmuebles efectuados en desarrollo de la presente ley, cualquiera que sea su naturaleza, estos se liquidarán sobre la base de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes."

El artículo 10 ibídem, que dispone:

"Quienes resultaren beneficiados conforme a los artículos 1°, 2° y 3° de la presente ley deberán acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en las normas vigentes para ser beneficiarios del subsidio familiar de vivienda, asimismo se impondrán las limitaciones consagradas en el artículo 8° de la Ley 3ª de 1991."

El proyecto de decreto se concibe con sujeción a las facultades reglamentarias a cargo del Presidente de la República previstas en el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política y a la Ley 1001 de 2005, así como, respetando los principios que para la función administrativa se encuentran previstos en el artículo 209 de la Constitución Política.

2.3. Impacto económico

Las disposiciones contenidas en el proyecto de decreto no generan el referido impacto económico.

2.4. Impacto presupuestal

Las disposiciones contenidas en el proyecto de decreto no generan el referido impacto presupuestal y en consecuencia no requiere disponibilidad presupuestal.

2.5. Impacto ambiental, ecológico y sobre el patrimonio cultural

Las disposiciones contenidas en el proyecto de decreto no tienen los referidos impactos.

3. Ámbito de aplicación y sujetos destinatarios

3.1. Ámbito de aplicación

Nacional

3.2. Sujetos Beneficiarios

- Ocupantes ilegales.
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio – Grupo de Titulación y Saneamiento Predial.

4. Viabilidad jurídica			
La norma se expide en uso de las facultades consignadas en el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política y en desarrollo del artículo 3° de la Ley 1001 de 2005			
	Norma que se deroga, modifica, adiciona o sustituye	Fecha expedición	Vigencia
a) Deroga	No aplica	No aplica	No aplica
b) Modifica o Adiciona	Decreto 1077 de 2015	26/05/2015	Vigente
c) Sustituye	No aplica	No aplica	No aplica
3. Consulta previa y publicidad			
5.1. Consulta Previa			
De acuerdo con su contenido, el proyecto de resolución no es una decisión administrativa sujeta a las condiciones de la Ley 21 de 1991 en materia de consulta previa.			
5.2. Publicidad			
El numeral 8° del artículo 8° de la Ley 1437 de 2011 establece: "8. Los proyectos específicos de regulación y la información en que se fundamenten, con el objeto de recibir opiniones, sugerencias o propuestas alternativas. Para el efecto, deberán señalar el plazo dentro del cual se podrán presentar observaciones, de las cuales se dejará registro público. En todo caso la autoridad adoptará autónomamente la decisión que a su juicio sirva mejor el interés general."			
El proyecto de decreto se publicó en la Página WEB del Ministerio, desde el ----- hasta el ----- de ----- de 2016. Se anexa a la presente memoria justificativa la constancia de publicación.			
4. Coordinación			
El proyecto normativo, por su contenido material, no requiere de coordinación en el trámite de su expedición con otras entidades Ministeriales o Departamentos Administrativos.			
5. Otros			
Cuestionario Superintendencia de Industria y Comercio de acuerdo con lo establecido en la Resolución 44649 de 2010, el cual hace parte integral de esta memoria justificativa como anexo.			

El responsable designado para la elaboración del proyecto normativo es Lino Roberto Pombo, Coordinador Grupo de Titulación y Saneamiento Predial.

Cordialmente,

RODOLFO ORLANDO BELTRAN CUBILLOS

Director del Sistema Habitacional (E)

Anexos: Cuestionario de incidencia sobre la libre competencia – Anexo Nro. 1, en un (1) folio.
 Constancia de publicación en la Página WEB del Ministerio, en un (1) folio útil.
 NMV-F-02 Matriz de consolidación de comentarios, en XX (X) folios útiles.
 Acta de entrega final del Patrimonio Autónomo de Remanentes PAR Inurbe en liquidación al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Seis (6) folios.

Proyectó Sandra Carolina Galindo Acosta/ Contratista Grupo de Titulación y Saneamiento Predial
 Revisó: Lino Roberto Pombo / Coordinador Grupo de Titulación y Saneamiento Predial.
 Jaime Enrique Landinez Martínez / Contratista Grupo de Titulación y Saneamiento Predial.
 Héctor Alexander Torres Morales / Profesional Especializado - DSH

ANEXO 1
Memoria Justificativa Proyecto Normativo
 "(Se debe escribir el epígrafe del proyecto normativo)"

CUESTIONARIO - INCIDENCIA SOBRE LA LIBRE COMPETENCIA
 (Resolución 44649 de 2010 de la Superintendencia de Industria y Comercio)

1. ¿La regulación limita el número o la variedad de las empresas en uno o varios mercados relevantes relacionados? Es posible que esto suceda, entre otros eventos, cuando el proyecto de acto:	
a) Otorga derechos exclusivos a una empresa para prestar servicios o para ofrecer bienes.	NO
b) Establece licencias, permisos, autorizaciones para operar o cuotas de producción o de venta.	NO
c) Limita la capacidad de cierto tipo de empresas para ofrecer un bien o prestar un servicio.	NO
d) Eleva de manera significativa los costos de entrada o salida del mercado para las empresas.	NO
e) Crea una barrera geográfica a la libre circulación de bienes o servicios o a la inversión.	NO
f) Incrementa de manera significativa los costos	NO
i) Para nuevas empresas en relación con las empresas que ya operan en un mercado o mercados relevantes relacionados.	NO
ii) Para unas empresas en relación con otras cuando el conjunto ya opera en uno o varios mercados relevantes relacionados.	NO

2. ¿La regulación limita la capacidad de las empresas para competir en uno o varios mercados relevantes relacionados? Es posible que esto suceda, entre otros eventos, cuando el proyecto de acto:	
a) Controla o influye sustancialmente sobre los precios de los bienes o servicios o el nivel de producción.	NO
b) Limita a las empresas la posibilidad de distribuir o comercializar sus productos.	NO
c) Limita la libertad de las empresas para promocionar sus productos.	NO
d) Otorga a los operadores actuales en el mercado un trato diferenciado con respecto a las empresas entrantes.	NO
e) Otorga trato diferenciado a unas empresas con respecto a otras.	NO
f) Limita la libertad de las empresas para elegir sus procesos de producción o su forma de organización industrial.	NO
g) Limita la innovación para ofrecer nuevos productos o productos existentes pero bajo nuevas formas.	NO

3. ¿La regulación implica reducir los incentivos de las empresas para competir en uno o varios mercados relevantes relacionados? Es posible que esto suceda, entre otros eventos, cuando el proyecto de acto:	
a) Genera un régimen de autorregulación o corregulación;	NO
b) Impone la obligación de dar publicidad sobre información sensible para una empresa que podría ser conocida por sus competidores (por ejemplo, precios, nivel de ventas, costos)	NO

NOTA: SI ALGUNA DE LAS RESPUESTAS ES AFIRMATIVA DEBERÁ REMITIRSE EL PROYECTO NORMATIVO PARA CONCEPTO DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO.